

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 21 日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 中 川 晃 久

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

|                              |                                                                                                                                    |                                                |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 入札期間                         | 令和 7 年 6 月 4 日から<br>令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで                                                                                  |                                                |
| 開札期日                         | 日 時<br>場 所                                                                                                                         | 令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分<br>横浜地方裁判所川崎支部売却場 |
| 売却決定<br>期日                   | 日 時<br>場 所                                                                                                                         | 令和 7 年 7 月 8 日 午前 9 時 30 分<br>横浜地方裁判所川崎支部民事部   |
| 特別売却<br>実施期間                 | 令和 7 年 6 月 26 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 6 月 26 日 午後 3 時 00 分まで                                                                    |                                                |
| 買受申出の保証の<br>提供方法             | 下記のいずれかによる。<br>(1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書<br>(2) 銀行, 損害保険会社, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書 |                                                |
| 買受申出の資格の<br>制限 (民事執行規則 33 条) | ☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。                                       |                                                |

一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 5 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお, 特別売却実施期間中の買受申出の受付は, 午前 10 時から午後 3 時までの間 (午後 0 時 15 分から午後 1 時までの間を除く。) に行います。

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1    | 6,930,000<br>5,544,000 |          | 1,386,000  | 78,458   | 0        |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        | </       |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区本町二丁目 5 番地 3

建物の名称 ローズハイツ東和多摩川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町二丁目 5 番 3 の 6 7

建物の名称 第 4 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 63.92 平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川崎市川崎区本町二丁目 5 番 3

地 目 宅地

地 積 1717.14 平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 60 万 1912 分の 6744

共有者 A 持分 2 分の 1



## 物 件 明 細 書

令和 7年 4月11日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 中 川 晃 久

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者A及び売却対象外共有持分権者Bが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件不動産は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区本町二丁目 5 番地 3

建物の名称 ローズハイツ東和多摩川

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町二丁目 5 番 3 の 6 7

建物の名称 第 4 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 63.92 平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川崎市川崎区本町二丁目 5 番 3

地 目 宅地

地 積 1717.14 平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 60 万 1 9 1 2 分の 6 7 4 4

共有者 A 持分 2 分の 1



令和6年(ヌ)第55号  
令和6年12月19日受理  
令和7年1月20日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部

執行官 青木 清 二

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区本町二丁目 5 番地 3

建物の名称 ローズハイツ東和多摩川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町二丁目 5 番 3 の 6 7

建物の名称 第 4 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 63.92 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川崎市川崎区本町二丁目 5 番 3

地 目 宅地

地 積 1717.14 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 60 万 1912 分の 6744

共有者 A 持分 2 分の 1

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                 |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産の表示           | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                 |
| 住居表示             | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                 |
| 建物               | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                 |
| 種類、構造及び床面積の概略    | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                              |                                                                                                                                 |
| 物件目録にない附属建物      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類:<br/>構造:<br/>床面積: </div> </div>                   |                                                                                                                                 |
| 占有者及び占有状況        | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |
| 管理費等の状況          | <input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書のとおり<br>管理費 円<br>修繕積立金 円<br>円<br>円<br>円                                                                                                                                                                                                                                                                            | 令和 年 月 日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分<br>計 円<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先          | 株式会社東急コミュニティー横浜支店 電話 ( )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                 |
| その他の事項           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                 |
| 敷地権              | 符号1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                 |
| 現況地目             | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                 |
| 形状               | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                              |                                                                                                                                 |
| 敷地権の種類           | <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 )<br><input type="checkbox"/> (符号 )                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                 |
| その他の事項           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                 |
| 執行官保管の仮処分        | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; font-size: 2em;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br/> 保管開始日 令和 年 月 日 </div> </div> |                                                                                                                                 |
| 敷地権以外の土地 (目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                 |
| 土地建物の位置関係        | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



令和 6 年 (ケ・㊤) 第 55 号  
担当執行官 青 木 清 二

所有者 ( )

## 回 答 書

(該当事項の□に「✓」印を付してください。)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※管理規約、集会決議等で、区分所有法により特定承継人行使できる債権とされたものを記載してください。

令和 6 年 12 月 24 日現在

|                                |                             |          |                              |           |
|--------------------------------|-----------------------------|----------|------------------------------|-----------|
| <input type="checkbox"/> 管理費   | 月額                          | 11,130 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 298,030 円 |
| <input type="checkbox"/> 修繕積立金 | 月額                          | 13,880 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 237,730 円 |
| <input type="checkbox"/> 自転車置場 | 月額                          | 1,000 円  | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 3,000 円   |
| <input type="checkbox"/>       | 月額                          | 円        | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 円         |
| <input type="checkbox"/> 損害金   | 年                           | 14 %     | <input type="checkbox"/> 金額  | 74,190 円  |
| <input type="checkbox"/> 滞納期間  | 2022 年 10 月分 ~ 2024 年 12 月分 |          |                              |           |

2 上記 1 以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

|                          |    |   |                              |   |
|--------------------------|----|---|------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | 月額 | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 円 |
| <input type="checkbox"/> | 月額 | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 円 |
| <input type="checkbox"/> | 月額 | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 | 円 |

3 管理費、修繕積立金以外について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料 (コピー) を提出する。

☒管理規約      ☐議事録      ☐

| 関係人の陳述等            |                                                                                                        |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)  | 陳述内容等                                                                                                  |
| ■ A<br>(共有者 (債務者)) | 1 物件 1 に、母 (共有者 B) と住んでいます。<br>2 雨漏り、水漏れ等の不具合はありません。<br>3 ペットは飼っていません。<br>4 母との間で、物件 1 に関する債権債務はありません。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 1 物件1の状況は、間取見取図及び写真のとおりである。
- 2 物件1につき、洋室1の内壁に亀裂があり、洋室2の壁紙が一部剥離し、和室の窓ガラスが一部割れており、浴室内の壁と入口扉下部が腐食し汚れているなど、全体的に経年相応の劣化が見られた。
- 3 物件1の占有関係については、表札、室内の状況及び関係人の陳述から、共有者（債務者）A及び共有者Bが居宅として占有しているものと認めた。
- 4 評価人の調査によると、本マンション敷地の南東側及び北側は市道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査の経過用)

| 調 査 の 経 過                                 |             |                                               |
|-------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                 | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                   |
| 令和 6年 12月 19日<br>(木)<br>13 : 25 — 13 : 35 | 目的物件所在地     | 不在、照会書投函、外観調査                                 |
| 令和 6年 12月 20日<br>(金)<br>: — :             | 執行官室        | マンション管理会社へ照会書ファックス (12月24日回答書受領)              |
| 令和 6年 12月 23日<br>(月)<br>10 : 17 — 10 : 21 | 当職携帯電話      | Aから聴取                                         |
| 令和 6年 12月 25日<br>(水)<br>9 : 30 — 9 : 35   | 横浜地方法務局川崎支局 | 隣接道路部分の土地登記事項要約書受領<br>共用部分建物登記事項要約書交付申請 (不存在) |
| 令和 6年 12月 26日<br>(木)<br>10 : 50 — 11 : 20 | 目的物件所在地     | Aと面談、立入調査                                     |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                        |             |                                               |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                        |             |                                               |

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

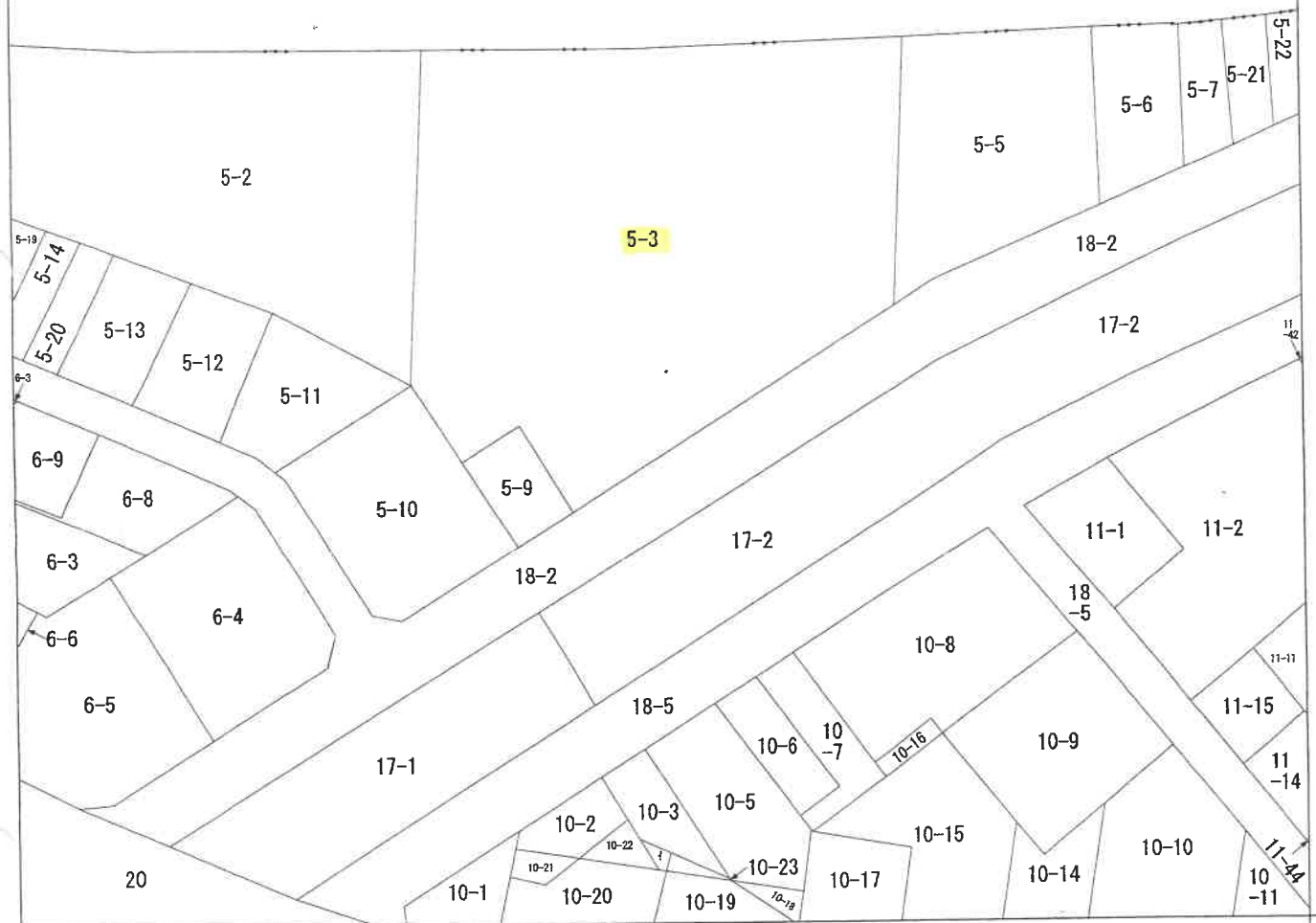
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番  
区域見出  
本町2丁目

|           |             |  |         |  |                   |             |     |          |         |     |     |           |
|-----------|-------------|--|---------|--|-------------------|-------------|-----|----------|---------|-----|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在         |  |         |  | 川崎市川崎区本町二丁目       |             |     |          | 地 番     | 5番3 |     |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/500       |  | 精 度 区 分 |  | 座 標 系 番 号 又 は 記 号 |             | 分 類 | 地図に準ずる図面 |         |     | 種 類 | 土地区画整理所在図 |
| 作 成 年 月 日 | 昭和39年11月16日 |  |         |  | 備 付 年 月 日 (原図)    | 昭和39年11月16日 |     |          | 補 記 事 項 |     |     |           |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方方法務局川崎支局管轄)

令和6年11月7日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M49944

登記官

(1/1)

( 7 枚目)

登記年月日：昭和61年3月7日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(横浜地方支務局川崎支局管轄)

令和6年11月7日 東京法務局港出張所

登記官

( 8 枚目)

104571

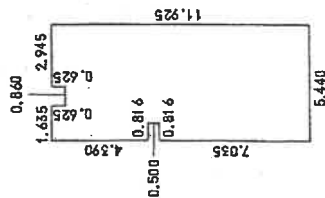
各 階 平 面 図

建 物 図 面 図  
各 階 平 面 図

家屋番号  
5-3-67

建物の所在  
川崎市川崎区本町2丁目5番地3

物件1  
建物の番号 404

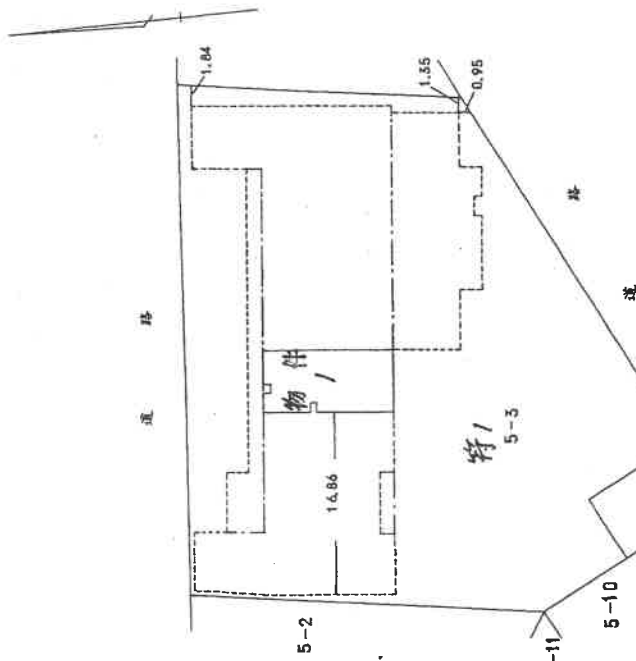


求 積

|        |   |                       |
|--------|---|-----------------------|
| m      | m |                       |
| 7.035  | × | 5.440 = 38.2704       |
| 0.500  | × | 4.624 = 2.3120        |
| 4.390  | × | 5.440 = 23.8816       |
| -0.625 | × | 0.860 = -0.5375       |
| 計      |   | 63.9265m <sup>2</sup> |

床 面 積

63.92 m<sup>2</sup>



物件1  
建物の存する部分 4階

←○は撮影位置及び方向

作 製 者

土地

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

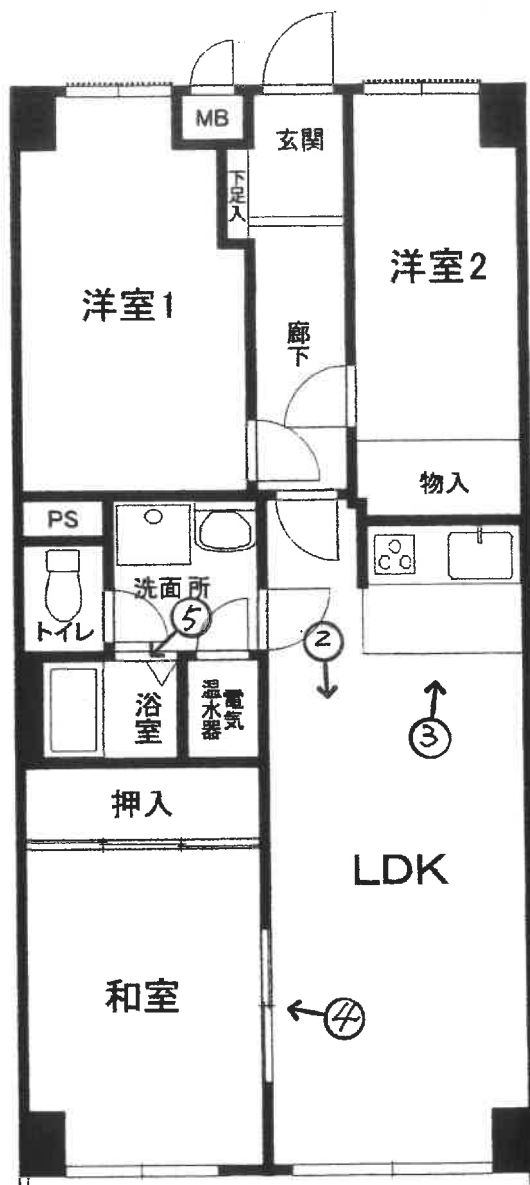
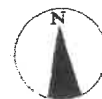
昭和61. 3. 7 (千葉土地家屋調査士会用品)

地図整理番号：M49946

本図面はA3判をA4判に縮小したものである

# 間 取 見 取 図

←○は撮影位置及び方向



①

物件 1 を含む一棟の建物



②

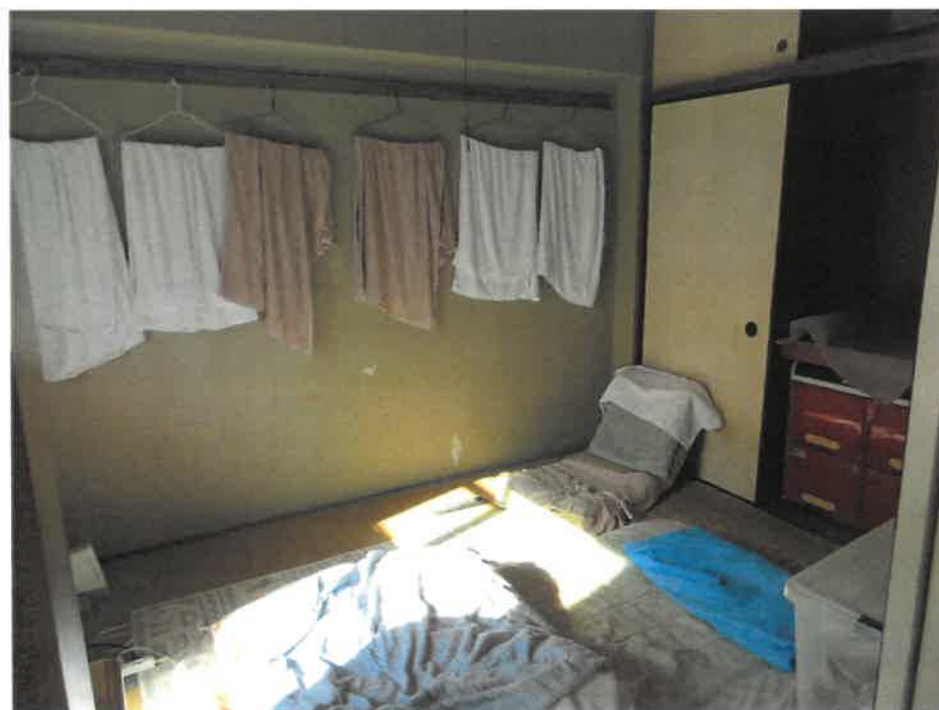




③



④



⑤



令和 6 年（ヌ）第 55 号  
令和 7 年 1 月 6 日 現地調査  
令和 7 年 1 月 28 日 評価

横浜地方裁判所川崎支部

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

西 川 浩 美

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額         |
|------|---------------|
| 1    | 金 6,930,000 円 |

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

| 番 号                                 | 登 記          | 現 況 |
|-------------------------------------|--------------|-----|
| 1                                   | 次頁物件目録記載のとおり |     |
| 特 記 事 項                             |              |     |
| 評価対象は、専有部分（区分所有権）及び敷地権の共有持分2分の1である。 |              |     |

\*現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区本町二丁目 5 番地 3

建物の名称 ローズハイツ東和多摩川

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町二丁目 5 番 3 の 6 7

建物の名称 第 4 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 3 . 9 2 平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川崎市川崎区本町二丁目 5 番 3

地 目 宅地

地 積 1 7 1 7 . 1 4 平方メートル

#### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 6 0 万 1 9 1 2 分の 6 7 4 4

共有者 A 持分 2 分の 1



#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（土地の符号 1 ）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                            |                       |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 京浜急行本線「京急川崎」駅の北東方約750m（道路距離、以下同）、JR 東海道本線「川崎」駅の北東方約1.0 kmに位置する。（附属資料「位置図」参照）                                                                                                               |                       |
| 付 近 の 状 況                                                       | 多摩川と京急大師線及び国道409号線に挟まれた、マンション、事業所、一般住宅等が混在する商業地域。                                                                                                                                          |                       |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>（道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない<br>一般的な規制） | 都 市 計 画 区 分                                                                                                                                                                                | 市街化区域                 |
|                                                                 | 用 途 地 域                                                                                                                                                                                    | 商業地域                  |
|                                                                 | 建 蔽 率                                                                                                                                                                                      | 80%                   |
|                                                                 | 容 積 率                                                                                                                                                                                      | 400%                  |
|                                                                 | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                    | 防火地域                  |
|                                                                 | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                | 駐車場整備地区               |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積                                                                                                                                                                                        | 1,717.14㎡             |
|                                                                 | 形 状                                                                                                                                                                                        | 不整形                   |
|                                                                 | 間 口 ・ 奥 行                                                                                                                                                                                  | 間口（南東側）約37m、奥行約26～46m |
|                                                                 | 地 勢                                                                                                                                                                                        | 概ね平坦                  |
| 接面道路の状況<br>（建物敷地部分）                                             | 南東側の約37mが幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、北側の約47mが幅員約5.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に、それぞれほぼ等高に接面している二方路地。                                                                                            |                       |
| 土地の利用状況等                                                        | 対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用。                                                                                                                                                                   |                       |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道                                                                                                                                                                                      | あり                    |
|                                                                 | 都 市 ガ ス                                                                                                                                                                                    | あり                    |
|                                                                 | 下 水 道                                                                                                                                                                                      | あり                    |
| 敷 地 権 の 表 示                                                     | 敷 地 権 の 種 類                                                                                                                                                                                | 所有権                   |
|                                                                 | 敷 地 権 の 割 合                                                                                                                                                                                | 601,912 分の 6,744      |
| 特 記 事 項                                                         | <p>◇すべての境界標は確認できなかったが、現況、公図、建築計画概要書の配置図等より登記数量を採用した。なお、建築計画概要書記載の敷地面積は1,727.06㎡となっている。</p> <p>◇登記上、地番18番2の土地は川崎市所有の公衆用道路である。</p> <p>◇目的土地は、川崎市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。家屋倒壊等氾濫想定区域にも該当する。</p> |                       |

|         |                                                                                                                                                             |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>◇目的土地は、北側市道に沿って、道路境界から20mまでの部分が河川法に基づく河川保全区域に指定されている。当該区域内において土地の掘削、工作物の新築等を行う場合には許可が必要である。（国土交通省京浜河川事務所田園調布出張所での調査）</p> <p>◇南東側市道を介して、京浜急行大師線が走行する。</p> |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                     |                                                                                                                            |                  |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| マンション名              | ローズハイツ東和多摩川                                                                                                                |                  |
| 建物の用途               | 住宅、事務所、店舗、倉庫（総戸数85戸）※分譲時パンフレットによる。                                                                                         |                  |
| 建築時期及び経済的<br>残存耐用年数 | 建築年月日                                                                                                                      | 昭和57年6月29日（登記記載） |
|                     | 経過年数                                                                                                                       | 約43年             |
|                     | 経済的残存耐用年数                                                                                                                  | 約10年             |
| 構造・延床面積             | 鉄骨鉄筋コンクリート造11階建<br>延べ6,591.93㎡                                                                                             |                  |
| 仕様                  | 屋根：陸屋根<br>外壁：タイル貼等                                                                                                         |                  |
| 設備等                 | 集合郵便受、エレベーター（1基）、駐車場、自転車置場、ゴミ置場、オートロックシステム等                                                                                |                  |
| 建物の品等               | 使用資材                                                                                                                       | 普通               |
|                     | 施工                                                                                                                         | 普通               |
| 管理の形態等              | 管理組合                                                                                                                       | あり               |
|                     | 管理方式                                                                                                                       | 委託               |
|                     | 管理会社                                                                                                                       | 株式会社東急コミュニティー    |
|                     | 管理形態                                                                                                                       | 管理事務室有り          |
| 管理の状況               | 普通                                                                                                                         |                  |
| 特記事項                | <p>◇本件建物は完了検査済証（昭和57年6月29日、55-00431）の交付を受けているが、昭和56年3月18日に旧耐震基準で建築確認（確認済証番号55-00431）を受けている。</p> <p>◇エントランスは南東側道路側に存する。</p> |                  |

## (2) 専有部分の概要

|                     |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |                    |
|---------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|
| 構                   | 造                                         | 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                    |
| 位                   | 置                                         | 4階 （404号室） 中間部屋<br>主要開口部の方位：南向きバルコニー、北向き窓                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                    |
| 床                   | 面                                         | 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 63.92㎡ （ 登記面積 ） |                    |
| 間                   | 取                                         | り                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3 L D K         |                    |
| バルコニー等              | あり                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |                    |
| 仕                   | 様                                         | 天                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 井               | ビニールクロス貼、中空化粧ベニヤ張等 |
|                     |                                           | 床                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 | カーペット敷、畳、クッションフロア等 |
|                     |                                           | 内                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 壁               | ビニールクロス貼等          |
|                     |                                           | 設                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 備               | キッチン、トイレ、ユニットバス等   |
|                     |                                           | そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                                            | なし              |                    |
| 保守管理の状態             |                                           | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |                    |
| 管 理 費 等             | 管理会社の回答書によれば下記のとおり。<br>令和 6 年 12 月 24 日現在 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |                    |
|                     |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 月額              | 滞納額                |
|                     | 管 理 費                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 11,130円         | 298,030円           |
|                     | 修繕積立金                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 13,880円         | 237,730円           |
|                     | その他                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 自転車置場使用料 1,000円 | 3,000円             |
|                     | 備 考                                       | 年14% の 遅延損害金の規定あり。                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |                    |
|                     |                                           | 遅延損害金 74,190円                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |                    |
| 専 有 部 分 の 利 用 状 況 等 |                                           | 令 和 7 年 1 月 6 日： 内部立入調査<br>建物共有者らが占有し、居宅として使用している。                                                                                                                                                                                                                                               |                 |                    |
| 特 記 事 項             |                                           | ◇評価対象は、本件専有部分のAの持分である共有持分2分の1である。<br>◇給排水、諸設備の不具合の有無については確認できなかったが、Aによると、特に不具合はないとのことであった。<br>◇Aは入居後リフォームはしていないと陳述していた。建物の室内の各所に、壁や天井のクロスの剥離、黒ずみ、変色、損傷、建具等に汚れ、傷み、水回り設備に傷み、汚れ等の劣化が認められる。<br>◇和室の窓ガラスが一部割れていた。洋室1の壁のクロスに天井から床に至る大きなひび割れがあった。床がたわんでいる箇所があった。洋室2の物入の扉が外されていた。<br>◇マンションのため下り天井部分がある。 |                 |                    |

## 第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### 1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### (1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

| 再調達原価<br>(円/㎡) | 専有面積<br>(㎡) | 専有率    | 現価率    | 建物価格<br>(円) |
|----------------|-------------|--------|--------|-------------|
| 310,000        | × 63.92     | ÷ 0.86 | × 0.15 | = 3,460,000 |

専有率 : 共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率

: 経過年数 43年                      経済的残存耐用年数 10年

観察減価率(中古マンションの市場性等を含む) 20%

: 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり  
査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年}}{(\text{経過年数 } 43\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年})} \times (1 - 0.20) = 0.15$$

(2) 敷地権価格 (符号 1 の土地)

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

| 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別格差   | 更地価格<br>(円/㎡) | 地 積<br>(㎡) | 建 付<br>減 価 | 敷地権割合                          | 敷地権価格<br>(円) |
|-----------------|--------|---------------|------------|------------|--------------------------------|--------------|
| 426,000         | × 1.31 | 558,000       | × 1,717.14 | × 1.00     | $\times \frac{6,744}{601,912}$ | = 10,740,000 |

標準画地価格 : 標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示地 川崎川崎5-12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 442,000\text{円/㎡} & \times & \frac{109}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{113} & = & 426,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 : 令和 6 年 1 月 1 日から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 地価公示地 は標準的画地で補正の必要はない。

◇ 地域格差 : 地価公示地の所在する地域は対象地域に比較して、街路条件、環境条件等で優り、総合格差で上記のとおり。

個別格差 : 目的土地は二方路のマンション適地で優り、形状等で劣り、総合格差で上記のとおり。

地積 : 登記数量

建付減価 : 建付減価率 0% と判定した。

敷地権割合 : 登記上の敷地権割合による。

### (3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行った上、積算価格を求めた。

| 建物価格（円）   | 敷地権価格（円）     | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度) | 積算価格（円）      |
|-----------|--------------|----------------------|--------------|
| 3,460,000 | + 10,740,000 | × 1.00               | = 14,200,000 |

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記のとおり。

階層別補正：1.00（4階）

位置別補正：1.00；（南）1.00 ×（中間部屋）1.00

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積  $1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

## 2 比準価格の試算

| 基準階の比準価格<br>(円/㎡) | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度) | その他の<br>個別格差 | 専有面積<br>(㎡) | 比準価格<br>(円)  |
|-------------------|----------------------|--------------|-------------|--------------|
| 522,000           | × 1.00               | × 1.00       | × 63.92     | = 33,370,000 |

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

個別格差：積算価格の個別格差に同じ。

その他の個別格差：不要と判定した。

### 3 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による価格を以下のとおり査定した。

#### DCF法による価格査定表

(この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない)

| 3年間の<br>有効純収益<br>現価の合計<br><br>(円)<br>ア | 正味復帰価格の現価                      |                          |                                                                                          |                                      |                                      | DCF法<br>による価格<br><br>(円)<br>ア+カ<br>キ |
|----------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|                                        | 4年目期首<br>有効純収益<br><br>(円)<br>イ | 最終<br>還元<br>利回り<br><br>ウ | 3年目期末<br>復帰価格<br><br>(円)<br>エ<br><br>$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) \times 1$ | 複利<br>現価率<br><br>※2<br>( 8.9% )<br>オ | 正味復帰<br>価格の現価<br><br>(円)<br>エ×オ<br>カ |                                      |
| 2,845,515<br>( 19.7% )                 | 1,455,580                      | 9.4%                     | = 15,020,347<br>= 15,020,000                                                             | 0.7743                               | 11,629,986<br>(80.3%)                | = 14,480,000<br>(100%)               |

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて(割り引いて)求めた売却予測価格(手取り価格)の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計(ア)に売却予測価格の現価(カ)を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

#### 4 評価額の判定

##### (1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。マンション取引が多くみられることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下の通り求めた。

加重平均割合 積算価格 : 40 比準価格 : 50 収益価格 : 10

|        | 占有減価修正前<br>の試算価格(円) | 占有減価修正 | 試算価格 (円)     |
|--------|---------------------|--------|--------------|
| 積算価格   | 14,200,000          | × 1.00 | = 14,200,000 |
| 比準価格   | 33,370,000          | × 1.00 | = 33,370,000 |
| 収益価格   |                     |        | 14,480,000   |
| 調整後の価格 |                     |        | 23,810,000   |

占有減価修正 : 不要と判定した。

##### (2) 評価額の判定

| 調整後の価格<br>(円) | 共有持分                 | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理<br>費等相当<br>額の減価 | その他の<br>控除減価<br>(敷金等) | 評価額 (円)     |
|---------------|----------------------|-----------|------------|----------------------|-----------------------|-------------|
| 23,810,000    | $\times \frac{1}{2}$ | × 0.80    | × 0.80     | × 0.91               | -0                    | = 6,930,000 |

市場性修正 : 共有持分のみを売却するものであるため、市場性修正率を-20%と判定した。

競売市場修正 : 評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価 : 滞納管理費等の控除割合は管理費・修繕積立金  
滞納額の元本のみを基礎に 9% と求めた。

その他の控除 (敷金等) : 要しない。

## 第6 参考価格資料

- 1 地 価 公 示 : 川崎川崎5-12  
所 在 : 川崎市川崎区本町2丁目12番7  
価 格 : 442,000円/㎡  
位 置 : J R 東海道本線「川崎」駅1.1 k m  
価 格 時 点 : 令 和 6 年 1 月 1 日  
地 積 : 264㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北西側11m市道  
用 途 指 定 等 : 商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、防火地域  
地 域 の 概 要 : 店舗、マンション、営業所等が混在する商業地域
- 2 固定資産税評価額 （ 令 和 6 年 度 ）  
物件1（建物） 3,960,806円  
符号1（土地） 297,923,790円 （敷地権の割合 601,912分の 6,744 ）

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写 （ A 3 判から A 4 判へ縮小）

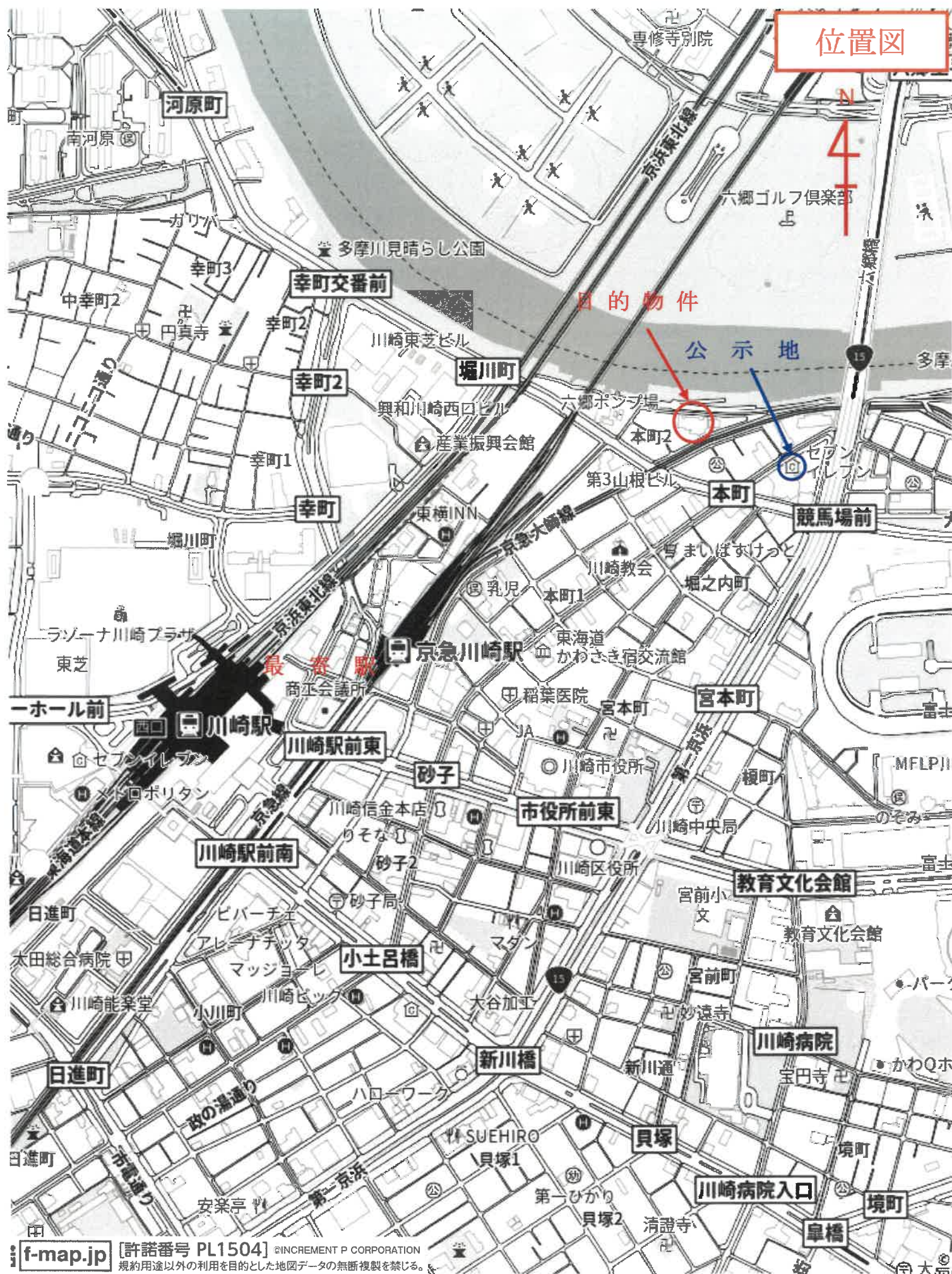
建物図面・各階平面図写 （ A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物概略間取図

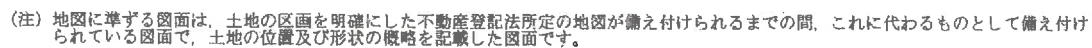
以 上



## 位置図







|              |             |             |  |                             |                      |             |          |  |            |           |  |
|--------------|-------------|-------------|--|-----------------------------|----------------------|-------------|----------|--|------------|-----------|--|
| 請求<br>部 分    | 所 在         | 川崎市川崎区本町二丁目 |  |                             |                      | 地 番         | 5番3      |  |            |           |  |
| 出 力<br>縮 尺   | 1/500       | 精 度<br>区 分  |  | 座 標<br>番 号<br>又<br>は<br>記 号 |                      | 分 類         | 地図に準ずる図面 |  | 種 類        | 土地区画整理所在図 |  |
| 作 成<br>年 月 日 | 昭和39年11月16日 |             |  |                             | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) | 昭和39年11月16日 |          |  | 補 事<br>記 項 |           |  |

16

## A3をA4に縮小

登記年月日：昭和61年3月7日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(横浜地方方法務局川崎支局管轄)  
令和6年11月7日 東京法務局提出場所

登記官

194571

各階平面図

家屋番号 5-3-67

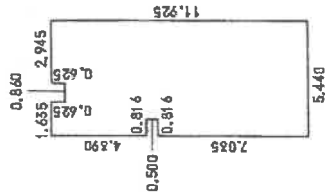
本町2丁目

川崎市川崎区本町2丁目5番地3

建物図面

各階平面図

建物の番号 404

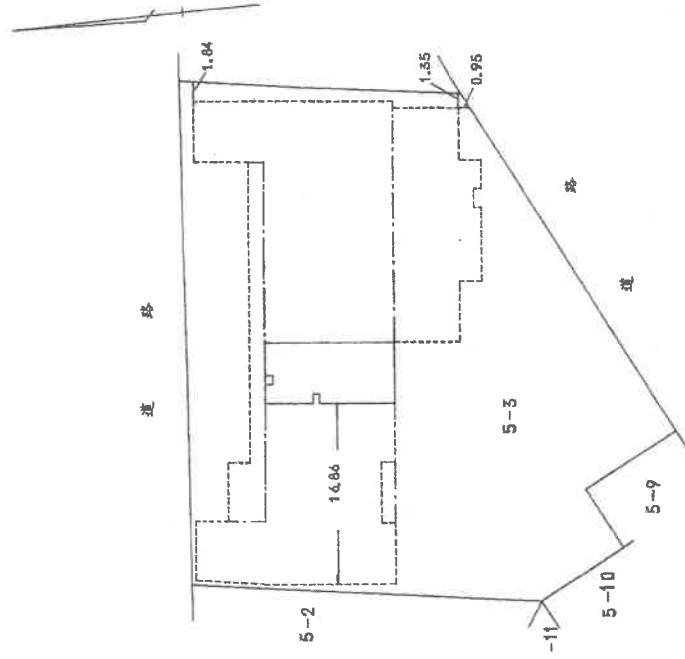


床面積

7.035 x 5.440 = 38.2704  
0.500 x 4.624 = 2.3120  
4.390 x 5.440 = 23.8816  
-0.625 x 0.860 = -0.5375  
計 63.9265m²

床面積

63.92m²



建物の存する部分 4階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和61. 3. 7 (千歳土地家屋調査士会印)

A3をA4に縮小

# 建物概略間取図

